

PATENT ABSTRACTS OF JAPAN

(11)Publication number : 2003-030301

(43)Date of publication of application : 31.01.2003

(51)Int.Cl.

G06F 17/60

(21)Application number : 2001-210295

(71)Applicant : JUTAKU CENTER KK

(22)Date of filing : 11.07.2001

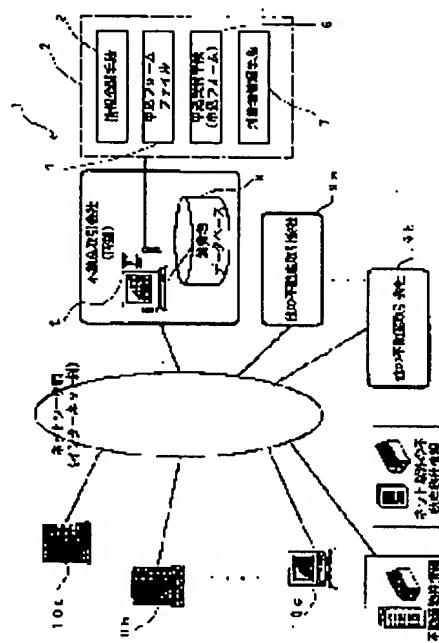
(72)Inventor : MIYAZAWA KATSUJI

(54) REAL-ESTATE ARTICLE MEDIATING METHOD USING COMPUTER

(57)Abstract:

PROBLEM TO BE SOLVED: To provide a real estate article mediating method by which a consumer oneself can obtain information on a desired real estate article to be bought, a person who decides to buy to apply a real estate agent, and the real estate agent having received the application to mediate with the owner of a real estate article and further efficiently carry out various procedures such as house loan and mediation of real estate registration.

SOLUTION: The real estate article mediating method which uses computers comprises a server computer 2 and client computers 10a, 10b, and 10c on a specific network and includes a step for indicating that an application for purchase of real estate is accepted via a homepage 3 opened on the network according to information that a consumer has and a step for writing the intention to purchase the real estate article according to real estate article information that the consumer has.



LEGAL STATUS

[Date of request for examination] 16.07.2001

[Date of sending the examiner's decision of rejection] 28.10.2003

[Kind of final disposal of application other than the examiner's decision of rejection or application converted registration]

[Date of final disposal for application]

[Patent number]

[Date of registration]

[Number of appeal against examiner's decision of rejection]

[Date of requesting appeal against examiner's decision of rejection]

[Date of extinction of right]

Copyright (C); 1998,2003 Japan Patent Office

(19) 日本国特許庁 (J P)

(12) 公開特許公報 (A)

(11) 特許出願公開番号

特開2003-30301

(P 2 0 0 3 - 3 0 3 0 1 A)

(43) 公開日 平成15年 1 月31日 (2003.1.31)

(51) Int. Cl. ⁷	識別記号	F I	ターミナル	(参考)
G06F 17/60	122	G06F 17/60	122	Z
	314		314	
	504		504	

審査請求 有 請求項の数 3 O L (全 8 頁)

(21) 出願番号 特願2001-210295 (P 2001-210295)

(22) 出願日 平成13年 7 月11日 (2001. 7. 11)

特許法第30条第 1 項適用申請有り

(71) 出願人 301039996

住宅センター株式会社

神奈川県横浜市鶴見区豊岡町22番27号

(72) 発明者 宮澤 勝次

神奈川県横浜市鶴見区豊岡町22番27号 住

宅センター株式会社内

(74) 代理人 100090044

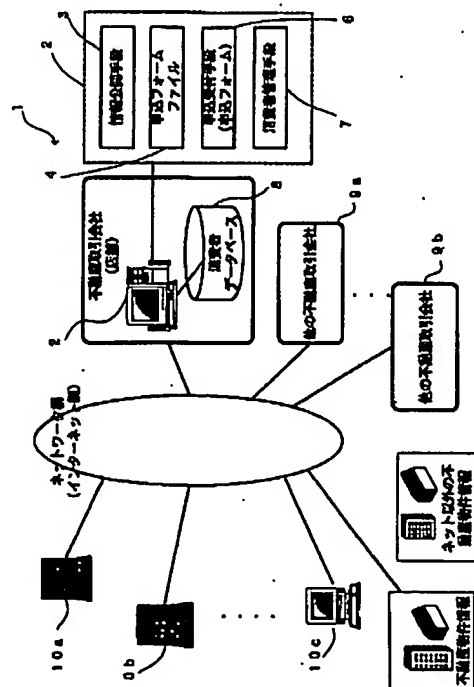
弁理士 大滝 均

(54) 【発明の名称】 コンピュータを利用する不動産物件仲介方法

(57) 【要約】 (修正有)

【課題】 消費者自身が、購入したい不動産物件の情報を入手し、購入しようと決めた際には、購入希望者は、不動産取引会社に申し込みを行い、申し込みを受けた不動産取引会社が、不動産物件の所有者に仲介を行い、さらに、購入の住宅ローン手続き、不動産登記の代行等といった緒手続きを効率良く行う不動産物件仲介方法を提供する。

【解決手段】 コンピュータを利用する不動産物件仲介方法は、所定のネット上のサーバーコンピュータ 2 とクライアントコンピュータ 10 a, 10 b, 10 c とからなり、ネット上に開設されたホームページ 3 において、消費者の保有する情報に基づいて不動産の購入の申し込みを受け付ける旨を提示をするステップと、消費者の手持ちの不動産物件情報に基づいて、その不動産物件の購入の意思表示の書き込みのステップによって行われる。



【特許請求の範囲】

【請求項 1】 所定のネット上のサーバーコンピュータとクライアントコンピュータとからなり、当該ネット上に開設されたホームページにおいて、消費者の保有する情報に基づいて不動産の購入の申し込みを受け付ける旨を提示をするステップと、消費者の手持ちの不動産物件情報に基づいて、その不動産物件の購入の意思表示の書き込みのステップと、からなることを特徴とするコンピュータを利用する不動産物件仲介方法。

【請求項 2】 前記不動産の購入の申し込みを受け付ける旨を提示をするステップは、不動産物件の購入の意思表示を受け付けるための所定の申込フォーム（様式）を提示することを特徴とする前記請求項 1 に記載のコンピュータを利用する不動産物件仲介方法。

【請求項 3】 前記不動産物件の購入の意思表示の書き込みステップは、クライアントコンピュータに表示された前記所定の申込フォーム（様式）に書き込まれてサーバーコンピュータに送信されることを特徴とする前記請求項 1 または前記請求項 2 に記載のコンピュータを利用する不動産物件仲介方法。

【発明の詳細な説明】

【0001】

【発明の属する技術分野】本発明は、不動産物件を見つけた消費者が、見つけた不動産物件情報をもとに不動産取引会社に仲介を依頼して行うコンピュータを利用する不動産物件仲介方法に関する。

【0002】

【従来の技術】従来より、不動産取引会社は、店頭にマンションや住宅の売買広告を掲示したり、住宅情報誌等に広告を掲載して、該当する物件に消費者からの問い合わせを待っており、一方、マンションや住宅等の不動産を購入しようとする消費者は、不動産取引会社の窓口や同社が配布した不動産広告の中から、所望とする不動産を選定し、その選定した不動産広告主である不動産取引会社やその不動産の仲介を行う不動産取引会社に赴き、該当不動産物件を見学して気に入れば購入の手続きを行い、気に入らなければまた他の不動産物件を紹介して貰う等の方法で気に入った不動産物件を購入するのが常であった。

【0003】図 5 は、このような従来の不動産物件の仲介・取引方法の概要を示す説明図である。不動産取引を扱う A 不動産取引会社は、自社が仲介（または所有）する分譲マンション等を販売するために、不動産広告を作成して、新聞の折り込みチラシとして広告を配布している。また、B 不動産取引会社も同様に、自社が仲介（または所有）する戸建て住宅等の不動産広告を作成して配布していた。また、A、B 不動産取引会社は、以前不動産の見学に訪れたことのある消費者には、購入する不動産物件を探していることから、新たな不動産物件が出てきた場合には、その新たな不動産物件を電話やダイレク

トメール等で消費者に紹介していた。一方、分譲マンションや戸建て住宅等を購入しようとしている消費者は、このような不動産広告を見たり、新たな不動産情報の紹介の中から、気に入った不動産物件を見つけると、その広告を配布したり連絡のあった不動産取引会社に出向いたり電話で連絡を取り、実際の不動産物件やショールーム等を見学して内装や環境、日当たり等を確認することになる。

【0004】消費者は、見学した不動産物件が気に入らなかった場合には、別の広告等により次の不動産物件を探し、その中で気に入った戸建ての住宅や分譲マンションが見つかる、例えばその不動産物件の仲介を行っている A 不動産取引会社を通じ、その不動産物件を所有する B 不動産取引会社に連絡を取り、実際の不動産物件の見学を行う。そして消費者は、見学した不動産物件が気に入った場合には、A 不動産取引会社にその不動産物件の購入の申し込みを行う。申し込みの手続きが終わると、つぎに購入契約を交わし、購入額支払い等の決済が行われて契約が成立すると、A 不動産取引会社や B 不動産取引会社に対して購入物件販売額の 3 % を仲介手数料として支払い、これらの手続きを行い不動産の売買契約が行われ、この手続が完了すると消費者は当該不動産物件に入居することとなる。

【0005】図 6 は、従来の不動産物件仲介方法を示したフローチャートである。すなわち、不動産取引会社は、不動産物件を記載した広告を作り、消費者に提示する（ステップ S 50）。不動産を購入しようとしている消費者がこの広告を見て（ステップ S 51）、購入しようと思う物件があった場合には A 不動産取引会社に連絡をする（ステップ S 52）。消費者は A 不動産取引会社に連絡を取った後、A 不動産取引会社に出向くと、A 不動産取引会社の担当者が広告に記載されていた物件やその他の物件について紹介する（ステップ S 53）。消費者は、A 不動産取引会社の担当者が同行のもとで紹介された物件を見学する（ステップ S 54）。見学した物件が気に入らなかった場合には、ステップ S 53 からの処理を繰り返し、担当者は新たな物件を紹介する（消費者が広告等を見直して新たな物件は他の B 不動産取引会社の場合もある。ステップ S 51 へ）。見学した物件が気に入った場合には、購入の申し込みを行い（ステップ S 56）、契約・決済の手続きを行う（ステップ S 57）。契約・決済の手続きが終了しない場合には、消費者と担当者とは電話や直接逢って連絡を取り合い契約・決済の手続きを行う。そして、契約・決済の手続きが終了すると、消費者に物件を引き渡して（ステップ S 59）、引越が終わると居住することになる。このように、不動産取引会社の担当者が、個々の消費者について物件の案内や、提案、手続きの打ち合わせ等を行っていた。

【0006】

【発明が解決しようとする課題】しかしながら、上記し

た従来の不動産物件仲介方法においては、仲介する不動産物件情報は、最初に、これを仲介・販売する不動産取引会社に持ち込まれるため、さらには、これらの不動産物件を仲介することによってのみ、仲介・販売手数料が当該不動産取引会社に支払われる、いわゆる成功報酬方式であるため、仲介・販売の成績を向上させるためには、不動産取引会社が積極的に宣伝・広告を打って消費者の注目を引かなければならず、このための販売・広告費の割合が極めて高いという特徴を有していた。また、消費者は、不動産物件情報を入手しようと思えば、近隣の不動産取引会社等の特定の不動産取引会社にコンタクトしなければ、これらの情報を入手することができず、また、例え、特定の不動産取引会社以外から購入しようとする不動産物件情報を入手したとしても、実際に、その不動産物件を購入する場合には、その不動産物件を保有する不動産取引会社と直接に取り引きすることは極めてまれであった。また、消費者が最初に目にする不動産物件情報は、不動産広告やその不動産物件の写真であるため、実際の不動産物件の品質等を確かめるためには、実際に、現場に足を運んで、目で見、肌で感じて後、その不動産物件を購入するかどうかを決める必要があったため、不動産取引会社はその不動産物件に専属の担当者をつけて、購入希望者が現れた際には、その担当者が、その不動産の現地に消費者とともに赴いて物件の案内をすることが必要であった。しかし消費者がその物件を気に入らなければ、これらの苦労は徒労に帰することとなるし、その際には、新たな不動産物件を紹介するなどして、購入希望者を逃さない努力をするが、購入者は奨められる不動産物件をそのまま購入することはまれであり、不動産取引会社も、購入希望者が満足するまで、新たな物件を提供し続け、その消費者を現地まで案内をする等、消費者、不動産取引会社の双方とも大変な労力を費やし、その広告・宣伝費や配置する人件費が、不動産取引のコスト高の一因となっていた。さらに、不動産取引会社は消費者が購入を決めて申し込みを行った後にも、消費者に対し、ローンの手続き、不動産登記に必要な書類等の説明を行わなければならないため、それらに対してもコストが掛かっていた。このように不動産取引会社は契約に至るまでに多大なコストが掛かることから、消費者は不動産取引会社に対して、不動産購入費用とは別に、不動産契約の成立時に相当額（物件販売額の3%）の仲介手数料を支払うこととされており、もし、これらの販売コストの軽減がはかれるならば、上記仲介手数料を低減することが可能となり、消費者、不動産取引会社双方に取って優れたものとなる。

【0007】ところが、近年インターネット等、情報社会が高度に発達するに伴い、これらの不動産物件情報は、近隣の不動産取引会社のみならず、さまざまな情報源から消費者に直接もたらされることを可能としている。本発明は、上記従来の事情に鑑み、消費者自身が、

購入したい不動産物件の情報を入手し、さらには、実際にその不動産物件を見学した上で、実際に購入しようとした際には、購入希望者は、その不動産物件をネット上における不動産取引会社に申し込みを行い、申し込みを受けた不動産取引会社が、当該不動産物件の所有者に仲介を行い、さらには、購入の住宅ローン手続き、不動産登記の代行等といった緒手続きを効率良く行わせしめるため、多大なコストが掛からなくなることから、コスト軽減分を消費者に還元できる不動産物件仲介方法を提供することを目的とする。

【0008】

【課題を解決するための手段】本願請求項1に係る発明は、コンピュータを利用する不動産物件仲介方法に係り、所定のネット上のサーバーコンピュータとクライアントコンピュータとからなり、当該ネット上に開設されたホームページにおいて、消費者の保有する情報に基づいて不動産の購入の申し込みを受け付ける旨を提示をするステップと、消費者の手持ちの不動産物件情報に基づいて、その不動産物件の購入の意思表示の書き込みのステップと、からなることを特徴とする。また、本願請求項2に係る発明は、前記請求項1に記載のコンピュータを利用する不動産物件仲介方法に係り、前記不動産の購入の申し込みを受け付ける旨を提示をするステップは、不動産物件の購入の意思表示を受け付けるための所定の申込フォーム（様式）を提示することを特徴とする。さらに、本願請求項3に係る発明は、前記請求項1または前記請求項2に記載のコンピュータを利用する不動産物件仲介方法に係り、前記不動産物件の購入の意思表示の書き込みステップは、クライアントコンピュータに表示された前記所定の申込フォーム（様式）に書き込まれてサーバーコンピュータに送信されることを特徴とする。

【0009】

【発明の実施の形態】以下、本発明に係るコンピュータを利用する不動産物件仲介方法の一実施の形態について説明する。なお、以下に説明する不動産取引会社は、消費者が複数の不動産取引会社の中から選択した1社であり、その選択した不動産取引会社が提示したホームページより購入申込を行うものとして説明する。図1に示すように、本発明のコンピュータを利用する不動産物件仲介方法は、例えば、不動産取引会社は、自社の案内と共に、消費者自身が見つけた不動産物件情報に基づいて、その不動産の購入申し込みを受け付ける旨を提示する。すなわち、不動産物件の購入申し込みを受け付ける旨の提示とともに、消費者の購入の意思表示を書き込むことのできる所定の申込フォームを提示する（ステップA）。売出中の不動産物件として分譲マンションや戸建て住宅を購入しようとする消費者は、ネット上にホームページ等を有する複数の不動産取引会社から、最もサービスのよい不動産取引会社を選び、消費者自身が入手した売出中の不動産物件情報に基づいて、不動産取引会社

が提示している不動産物件購入申し込み受付に対し、購入する消費者自身の意思表示を示す。すなわち、不動産取引会社が提示している申込フォームに消費者の個人情報や購入の意思表示を書き込んで不動産取引会社に示す（ステップB）。そして、この申込フォームに書き込まれた内容に基づいて、不動産取引会社は、不動産物件購入に係る不動産物件仲介の緒手続を行う運びとなる。

【0010】図2は、本発明のコンピュータを利用する不動産物件仲介方法を実現するためのコンピュータを利用する不動産物件仲介システム1の概略構成図である。図2中、2は、不動産取引会社が所有し、ネット上に不動産物件仲介の情報を提供するサーバーコンピュータ（webサーバー）である。また、3は、本発明に係る消費者の購入申込を受け付ける旨とともに消費者の購入意思表示を書き込むことのできる申込フォームを提示する情報公開手段（ホームページ）、4は、前記ホームページ3上に提示する申込フォームが所定の様式で記憶された申込フォームファイル、5は、所定の様式からなる申込フォーム、6は、前記情報公開手段（ホームページ）3により提示され、所定の内容が書き込まれて送られてくる申込フォーム5を受け付ける申込受付手段、7は、前記申込フォーム5に書き込まれた内容に基づいて消費者の情報を管理する消費者管理手段であり、8は、前記申込フォーム5に書き込まれた消費者の情報が記憶された消費者データベースであり、これらは前記サーバーコンピュータ2に備えられている。9a、9b、・・・は、このようなサーバーコンピュータを有する他の不動産取引会社である。また、10a、10b、10c、・・・は、不動産取引会社から提示されたホームページ3により不動産物件の購入申込の受付を行う旨を参照し、購入申込を行うために前記申込フォーム5を取り込むことや、あるいは取り込んだ申込フォーム5に所定情報を書き込んで送信するクライアントコンピュータである。

【0011】サーバーコンピュータ（webサーバ）2は、本実施の形態では、例えば、様々なローカルネットワークを接続して広域なネットワークが構築されたインターネットに、不動産物件仲介システムシステム1を提供するものである。このwebサーバ2は、本実施の形態では、例えば、インターネット上に情報公開手段（ホームページ）3を提示する。

【0012】情報公開手段3は、本実施の形態では、不動産物件取引会社のホームページ3であり、該不動産物件取引会社の営業内容の案内や、所在地、営業時間、該不動産取引会社が仲介する売買住宅情報やマンション情報、賃貸住宅情報、事業用不動産情報等の物件情報を始めとする広く消費者に示したい内容からなる。また、この情報公開手段3には、消費者自身が見つけた不動産物件の購入に関して、消費者自身の個人情報や、見つけた不動産物件の購入の意思表示を書き込む申込フォームファイル4が用意され、消費者がホームページ3上で所定

内容の書き込みを行い返信できる。また、情報公開手段3は、消費者から送信されてくる該不動産取引会社への意見、要望や感想等を受け付ける窓口でもある。

【0013】さらに、情報公開手段3には、不動産取引会社から消費者に対して様々なサービス情報が提示されており、例えば、不動産購入に関するものとして「購入ガイド」が提示される。すなわち、①不動産物件の価格と諸費用の説明、ローンの借り入れ、返済プラン等の相談の受付やその提案を行う「資金計画」ガイド、②不動産に関する用語の説明や、チェック項目等が提示される「物件の紹介」ガイド、③重要事項説明書として契約の締結後の権利や義務の履行に関する事項や、契約する際にチェックしなければならない項目等が提示される「重要事項説明」ガイド、④売買契約書がどのような形式で表示され、不動産売買契約書に署名捺印する場合の注意事項等が提示される「不動産売買契約」ガイド、⑤契約時と状況が変わっていないかを「物件状況報告書」等と現状が一致しているか確認すべき旨が提示される「最終確認」ガイド、⑥不動産購入に際して残金支払時の内容や消費者が用意しなければならないものの説明が提示された「物件のお引き渡し」ガイド等が参照できる。

【0014】このように、ホームページ3上に提示された「購入ガイド」を参照することにより、消費者は、予め不動産に関する予備知識を得ることができ、契約時に必要な書類等を速やかに揃えることができるようになる。また、「購入ガイド」以外にも消費者に対し、どのようなサービス情報を提示しているかが、購入申込を行う不動産取引会社を決める際の消費者の選択肢となる。

【0015】申込フォームファイル4は、本実施の形態では、前述したように消費者自信が見つけた不動産物件の購入意志があることを伝達するために、必要な情報（申込データ）を書き込む申込フォーム5が画像形式（BMP形式）やワープロ形式（html形式）で記憶されたものである。この申込フォーム5は、前記ホームページ3上に表示され、表示された内容に基づいて消費者が消費者自身の個人情報と不動産物件の購入の意思表示を書き込めるようにしたものである。

【0016】図3は、申込フォームファイル4に記憶された申込フォーム5が画面に表示された場合の説明図である。申込フォーム5は、不動産取引会社の前記ホームページ3を開くことによって画面に表示される。この申込フォーム5には、消費者自身の個人情報として、消費者の氏名を入力する「お名前」欄5aと、メールアドレスを入力する「E-Mail」欄5bと、電話番号を入力する「TEL」欄5cと、ファックス番号を入力する「FAX」欄5dと、住所を入力する「ご住所」欄5eが設けられ、消費者から不動産取引会社に対し不動産物件の購入意思表示を始め、購入に際しての質問等の入力を行うことの出来る「メッセージ入力」欄5fが設けら

れている。また申込フォーム5には、上記消費者の個人情報を書き込んだ後、当該不動産取引会社にその書き込み内容を送信するための「申し込み」ボタン5gと、上記各欄に入力した内容の送信を取りやめる場合の「リセット」ボタン5hが設けられ、クライアントコンピュータ10a、10b、・・・の画面に表示される。

【0017】すなわち、消費者が、該申込フォーム5に、消費者自身の名前やメールアドレス、電話やFAX番号、住所を入力し、例えば、消費者自身が見つけた不動産物件の購入意思表示として、「メッセージ入力」欄5fに「〇〇区△△町□□番××号に所在する△△マンションの601号室を購入したいと思います。つきましては、購入手続きをお願いします。」等を書き込んだ後、「申し込み」ボタン5gを選択すると、この申込フォーム5が当該クライアントコンピュータ10a、10b、10c、・・・からインターネット網を介して前記webサーバー2に送信される。なお、この申込フォーム5は、消費者が不動産物件を購入したのち、その不動産物件に居住した感想やお礼等のメッセージを書き込んで不動産取引会社に送信するものであってもよい。

【0018】申込受付手段6は、前記クライアントコンピュータ10a、10b、・・・から送信された前記申込フォーム5を受信して、該申込フォーム5に書き込まれた消費者情報を受け付けて、消費者データベース8に記憶させるものである。消費者管理手段7は、前記消費者データベース8に記憶された消費者の個人情報や消費者からのメッセージ内容を管理するものであり、例えば消費者が不動産物件の購入手続き中の場合、手続きの進行に基づいてその進行具合の書き換えを行うことができる。

【0019】消費者データベース8は、前記webサーバー2が有するハードディスク等の記憶手段に構築され、前記申込受付手段6が受け付けた申込フォーム5に書き込まれた消費者情報が記憶されている。また、例えば、不動産物件購入に関する契約の進捗状況等が記憶され、消費者からの問い合わせがあった場合にも該消費者データベース8を参照して、担当者如何に関わらず即座に応答ができるようになる。また、契約時に必要な書類の準備依頼といった不動産取引会社からのメッセージ返信に利用される。

【0020】クライアントコンピュータ10a、10b、・・・は、前記webサーバー2の情報公開手段3によって提示される不動産取引会社のホームページ3を、インターネット等のネットワーク網を介して入手するものであり、消費者が有する例えばネット通信可能なパーソナルコンピュータからなる。すなわち、消費者は、該クライアントコンピュータ10a、10b、・・・から不動産取引会社のホームページ3を開き、ホームページ3に掲載された申込フォーム5に消費者情報やメッセージ等を書き込んで申込を行う。また、クライアン

トコンピュータ10a、10b、・・・から、ネットワーク上に提示されている様々な不動産物件情報を検索、参照するためのものである。

【0021】つぎに、本発明のコンピュータを利用する不動産物件仲介方法について、図4のフローチャートを参照して説明する。

〔不動産取引会社による不動産物件購入の申込受付を提示するステップ〕不動産取引会社は、消費者が入手した不動産物件を購入する際に、購入時の仲介手数料を廉価にて仲介する購入申込を行っている旨の案内を作成する（ステップS1）。つぎに、前記申込フォーム5を作成し（ステップS2）、webサーバー2から当該不動産取引会社のホームページ3としてインターネット上に提示する（ステップS3）。

【0022】〔消費者が不動産購入の意思表示を行うステップ〕消費者は、クライアントコンピュータ10a、10b、・・・からインターネットに接続し（ステップS4）、当該不動産取引会社のホームページ3を開く（ステップS5）。ホームページ3から不動産取引会社に対して不動産物件購入の意思表示を行うために申込フォーム5を表示する（ステップS5）。そして画面に表示された申込フォーム5に従って、不動産購入・仲介を希望する消費者の名前、メールアドレス、電話番号、FAX番号、住所等の個人情報と「購入したい不動産物件がある」という意志表示内容のメッセージからなる消費者情報を書き込み（ステップS7）、同画面に表示された「申し込み」ボタン5gを選択入力すると、該申込フォーム5に入力された内容が不動産取引会社のwebサーバー2に送信される（ステップS8）。

【0023】これを不動産取引会社のwebサーバー2の申込受付手段6が、当該消費者情報を受信して（ステップS9）、この消費者情報を消費者管理手段7により消費者データベース8に登録する（ステップS10）。不動産物件の仲介・購入の申し込みの消費者情報が登録されると、この不動産取引会社では、その消費者データベース8の登録情報に基づいて、各営業員が、当該不動産物件の所有者または仲介業者に接触し、その不動産の購入仲介の契約・決済の書類を整えたり、現地に赴いたりして、具体的な不動産購入手続きを行う。また、必要に応じて、当該購入消費者と電話により、あるいは電子メールにより交渉の具体的詰め作業等を行い、その進捗状況を消費者管理手段7により、前記消費者データベースに登録する（ステップS11）。一方、前記消費者管理手段6では、仲介作業の進捗状況を常に前記消費者データベース8において観察し、すなわち、契約・決済等が無事終了したか否かの判定を行い（ステップS12）、契約・決裁と作業が終わらなければ、前記ステップS11の処理に戻り、さらに進捗状況を管理する。不動産取引において、前記契約・決済作業が終了すると、前記消費者管理手段7は、前記消費者データベース8

に進捗完了を伝え、不動産会社は、当該不動産物件を当該消費者に引き渡す。

【0024】このように、本発明によれば、消費者は、自らが入手した不動産物件について、このホームページ3を開設した不動産取引会社に、消費者自らが収集した不動産物件情報に基づいて、希望する不動産の購入・仲介だけで済むので、不動産会社は、不動産の広告、宣伝する労から解放される。すなわち、消費者は、不動産会社が開設するホームページ3上に提示された申込フォーム5に消費者情報を書き込み、不動産取引会社に購入の意思表示をすれば、その情報に基づき、当該不動産取引会社は、その不動産物件購入のための仲介（不動産購入手続きの代行）のみを行えばよい。したがって、これにより不動産取引会社は、不動産物件を消費者に知らしめる不動産物件広告や宣伝を行う必要もなく、また、不動産物件紹介のために専任の担当者を付けたり、現地に購入希望者を引き連れて、その不動産物件の説明や案内を行う必要がなくなる。また、一旦、不動産購入の申込がなされれば、その後に必要な不動産購入のための住宅ローン手続き、不動産登記等の将来的に必要な諸手続きに20 労力を集中できることから、迅速な処理ができると共に、そのコスト軽減分を廉価な仲介手数料として消費者に還元することができる。

【0025】なお、上記実施の形態では、申込フォームは、大別して消費者の個人情報を書き込む欄とメッセージを書き込む欄を設けて説明したが、メッセージ欄を不動産物件の所在地や構造等に分けて消費者が書き込めるようにしてもよく、不動産物件仲介の申し込みが行える様式であれば申込フォームの様式は特に限定しない。また、消費者の購入意思表示が行えるものであれば、申込フォームの使用の有無は特に限定しない。また、上記実施の形態では、不動産取引会社にwebサーバー2を配置して説明したが、不動産取引会社の支店や提携契約の他の不動産取引会社とリンクさせてもよく、不動産物件仲介システムの構成は特に限定しない。なお、上記実施の形態では、消費者はパーソナルコンピュータ等のクライアントコンピュータにより不動産購入申込を行うものとして説明したが、不動産取引会社とネットを介して情報授受を行えるものであれば携帯電話やPDAでもよく、クライアントコンピュータに代わる通信端末は特に限定しない。

【0026】

【発明の効果】以上説明したように、本発明のコンピュータを利用する不動産物件仲介方法によると、不動産取引会社は、消費者自身が入手した不動産物件の購入申込を受け付ける内容を所定の申込フォームと共にホームページとしてインターネット上に提示し、そのホームページを見た消費者が、独自に探して見学確認を行った不動産物件を購入したいという意思表示（仲介依頼）を所定の申込フォームに書き込み、消費者側のクライアントコ

ンピュータから不動産取引会社のサーバーコンピュータに送信することで依頼するようにしたため、不動産取引会社は、多額の費用を掛けて広告・宣伝を行う必要がなくなるとともに、消費者毎あるいは不動産物件毎に専属の担当者を付ける必要や案内や説明を行う必要がなくなることから、広告宣伝費や人件費等の多大なコストを軽減できる。また、不動産取引会社は、契約に至るまでに特に多大なコストが掛かっていた広告宣伝費や人件費等を軽減できることから、消費者に軽減できた経費分を仲介手数料の割引（例えば、従来の3%から1.5%にする）により還元することができ、消費者にとっても大きな利益を得られるといった利点がある。

【0027】さらに、本発明のコンピュータを利用する不動産物件仲介方法によると、予め消費者自身が不動産物件を探し、その不動産物件の購入申込を行うようにしたため、不動産取引会社は、積極的な営業活動として電話やダイレクトメールによる勧誘を行う必要がなくなり、また消費者もこのような勧誘に対応する必要がなくなり、従来のような勧誘の煩わしさを回避することができるようになる。また、消費者が、サービスのよい不動産取引会社を選択できるといった従来にない新たな不動産物件仲介方法が実現する。

【図面の簡単な説明】

【図1】本発明の一実施の形態に係る不動産物件仲介方法の概念図である。

【図2】本発明の一実施の形態に係る不動産物件仲介方法の概略構成図である。

【図3】本発明の一実施の形態に係る不動産物件仲介方法による申込フォームの説明図である。

【図4】本発明の一実施の形態に係る不動産物件仲介方法の様子を示したフローチャートである。

【図5】従来の不動産物件仲介方法の概略を示す概念図である。

【図6】従来の不動産仲介方法を示したフローチャートである。

【符号の説明】

A・・・不動産取引会社が購入の申し込みを受け付ける旨を提示するステップ

B・・・不動産取引会社に購入の意思表示の申し込みを行うステップ。

1・・・不動産物件仲介システム

2・・・サーバーコンピュータ（webサーバー）

3・・・情報公開手段（ホームページ）

4・・・申込フォームファイル

5・・・申込フォーム（様式）

6・・・申込受付手段

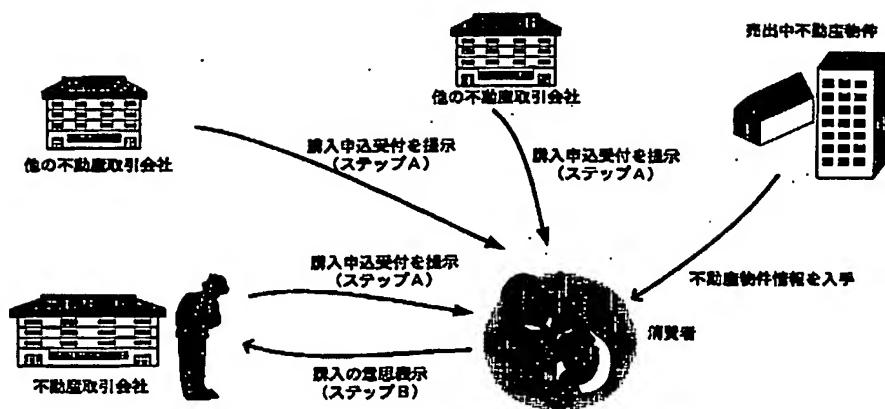
7・・・消費者管理手段

8・・・消費者データベース

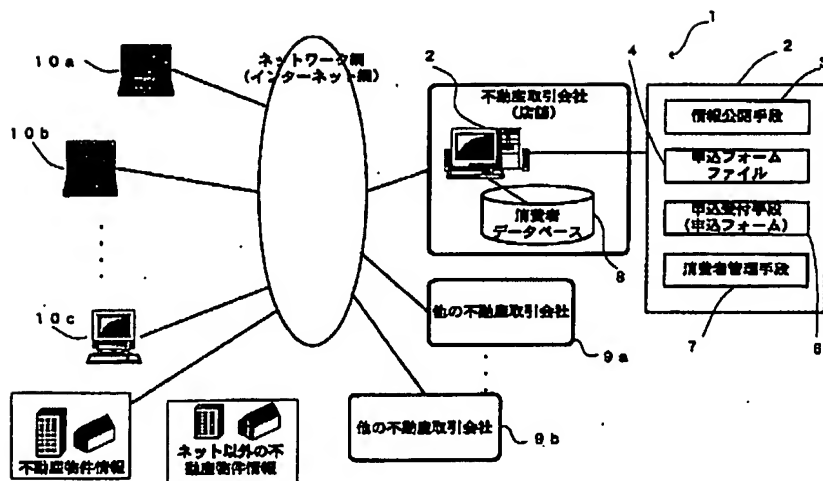
9a、9b、・・・他の不動産取引会社

10a、10b、10c、・・・クライアントコンピュー

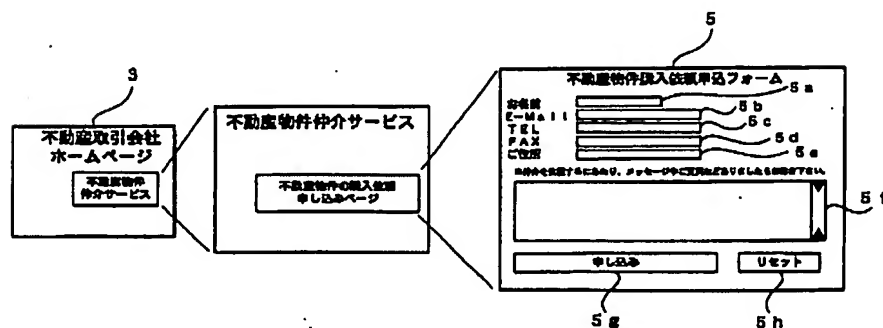
【图 1】



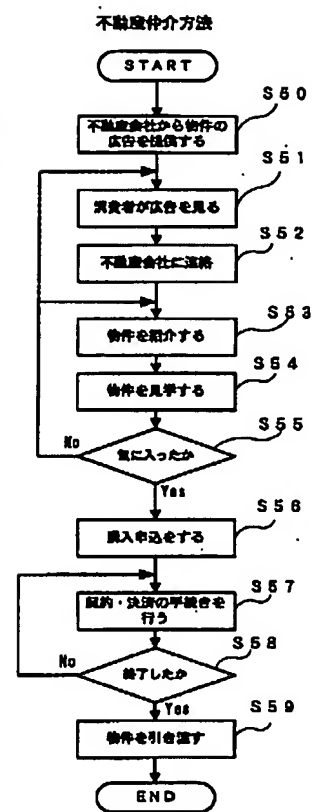
【图 2】



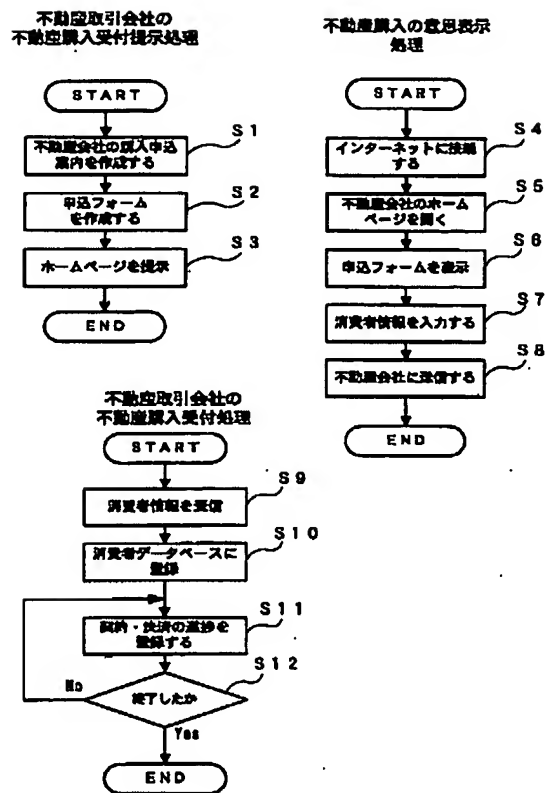
【図 3】



【图 6】



【図4】



【図5】

